



Voorzien van 76 zonnepanelen

Goed bereikbaar en gelegen nabij diverse uitvalswegen

TE HUUR

BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR

Oppervlakte ca. 850 m²

Eekboerstraat 28G, Oldenzaal
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een modern en functioneel bedrijfspand voorzien van bedrijfs-/opslag en nevenruimten op de begane grond in combinatie met kantoorruimten op de verdieping. Het bedrijfspand is gelegen op het industrieterrein "Eekte-Hazewinkel" aan de Eekboerstraat 28G te Oldenzaal.

Het pand is in 2023 voorzien van 76 zonnepanelen. Hierdoor is het bedrijfspand bij voortgezet gebruik voor bijvoorbeeld groothandelsactiviteiten energieneutraal te noemen.

Met genoeg maken we tijd voor u vrij om een verder te praten over de kansen en mogelijkheden die dit bedrijfspand uw onderneming kan bieden.

Bestemmingsplan

"Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel" met als enkelbestemming volgens artikel 5 van de bestemmingsplanvoorschriften "Bedrijventerrein – Wonen - Werken" met als functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2".

Kadastraal

Gemeente	Oldenzaal
Sectie	E
Nummer	1636



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 850 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	bedrijfsruimte Incl. kantine ruimte en toiletten	645 m ²
Eerste verdieping	kantoorruimte	145 m ²
Eerste verdieping	opslagruimte	60 m ²
Totaal		850 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

NB: Op de begane grond kan indien noodzakelijk relatief eenvoudig extra kantoorruimte (circa 100 m²) worden bijgebouwd.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Kantoorruimte (1^e verdieping)

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen (Led)
- Ruim daglichttoetreding middels ramen
- Toilet
- Vloerbedekking en deels laminaat – bestaand
- Databekabeling bestaand

Bedrijfsruimte

- Gladde betonnen vloer
- Overheaddeur (breedte 3,0 meter – hoogte 4,0 meter)
- Gasheater (1x)
- vrije hoogte circa 7,2 meter
- TL verlichtingsarmaturen (led)
- Polycarbonaten lichtstraat
- Persluchtleidingen – bestaand (geen compressor)



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Algemeen

- Kantineruimte v.v. pantry en zitgedeelte
- Toiletgroep
- 4 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het object
- 76 Zonnepanelen – gemiddeld opgewekt vermogen laatste jaren ca. 25.000 Kwh.
- Alarminstallatie - bestaand
- Eigen aansluitingen t.b.v. de nutsbedrijven

NB: In overleg met verhuurder bestaat de mogelijkheid om de huidige kalkzandstenen scheidingsmuur binnen de bedrijfsruimte te verwijderen, opdat er één grote bedrijfsruimte ontstaat.



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 62.000,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Deze huurprijs is inclusief de opbrengst van de aanwezige zonnepanelen waarover het object beschikt. Het opgewekt jaarlijks vermogen gedurende de periode 2023 en 2024 bedraagt ca. 25.000 Kwh per jaar.

Huurtermijn

5 jaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.



BTW

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



LOCATIE

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het object is zeer goed te noemen door de ligging op circa 3 minuten rijafstand van de Rijkssnelweg A1 (afslag Oldenzaal Zuid) richting Amsterdam en Duitsland. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen, zoals Losser en Denekamp, zijn direct en goed bereikbaar. Het trein- en busstation is gelegen op circa 10 minuten loopafstand (5 minuten fietsen) en het centrum van Oldenzaal is gelegen op circa 20 minuten loopafstand (8 minuten fietsen).

Locatie-/omgevingsfactoren

Het object is gelegen op het industrieterrein "Eekte-Hazewinkel". Dit bedrijventerrein is het grootste van Oldenzaal (circa 87 hectare netto) en ligt tussen de Rijkssnelweg A1 (afslag Oldenzaal Zuid) en het centrum van de stad. Het betreft hier een gemengd bedrijventerrein met industriële-, handels- en transportbedrijven.

Parkeren

Op eigen gemeenschappelijk terrein is voldoende mogelijkheid om de auto te parkeren. Aan de voorzijde van het object zijn 4 parkeerplaatsen gesitueerd. Aan de achterzijde is er de mogelijkheid van laden en lossen middels de aanwezige overheaddeur.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

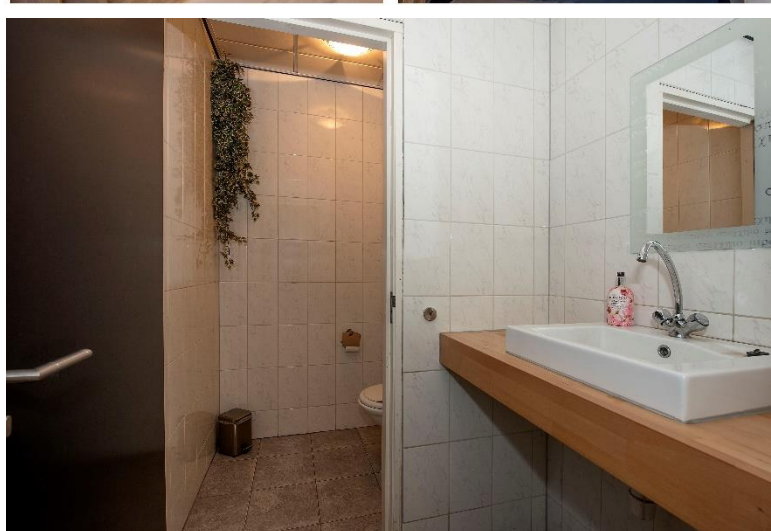
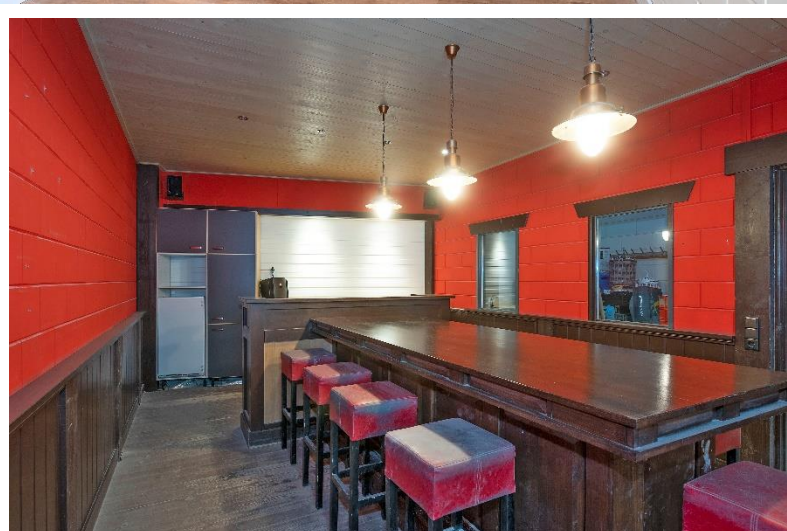
Aanvaarding per direct.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.







OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44



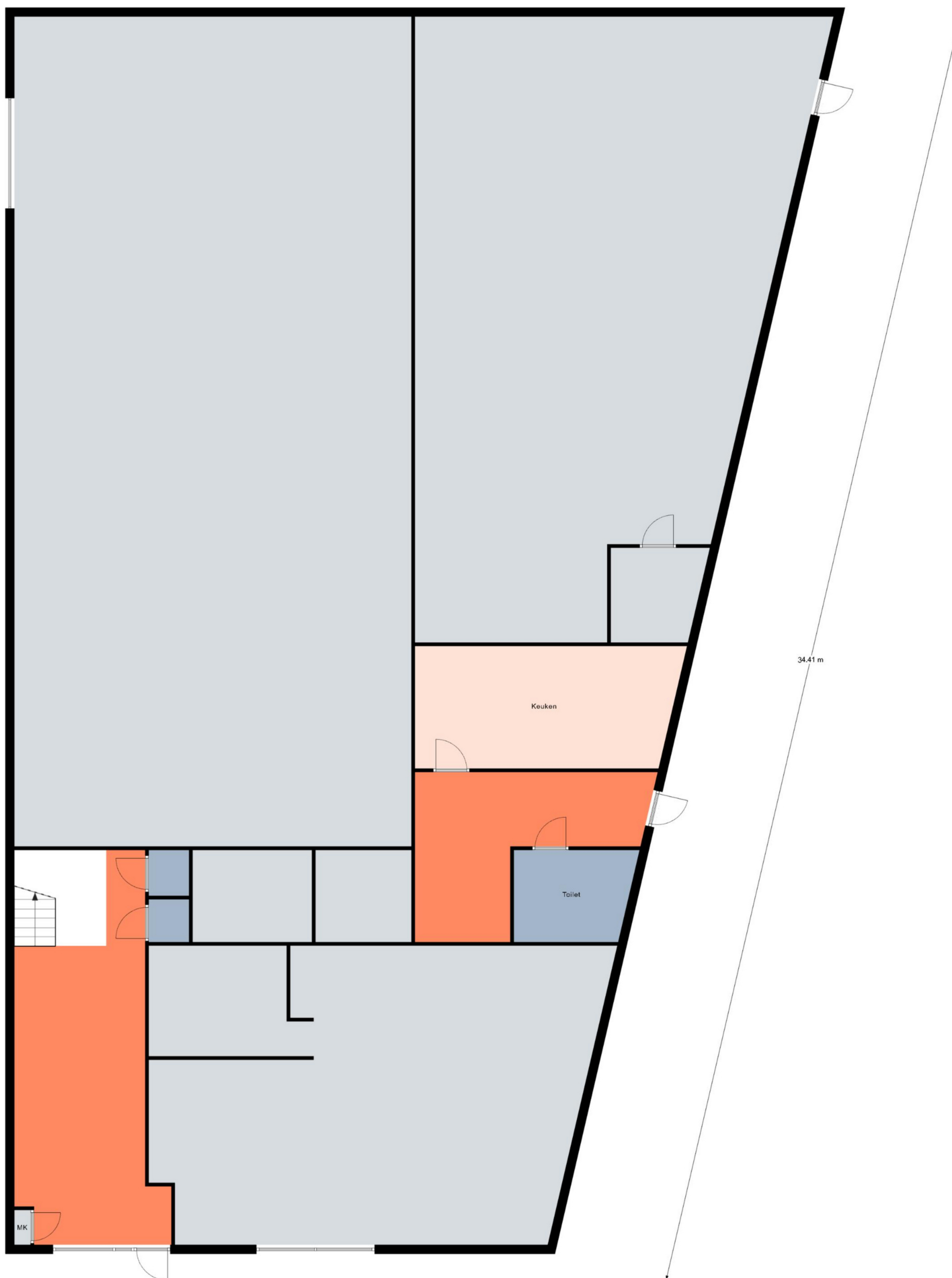
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

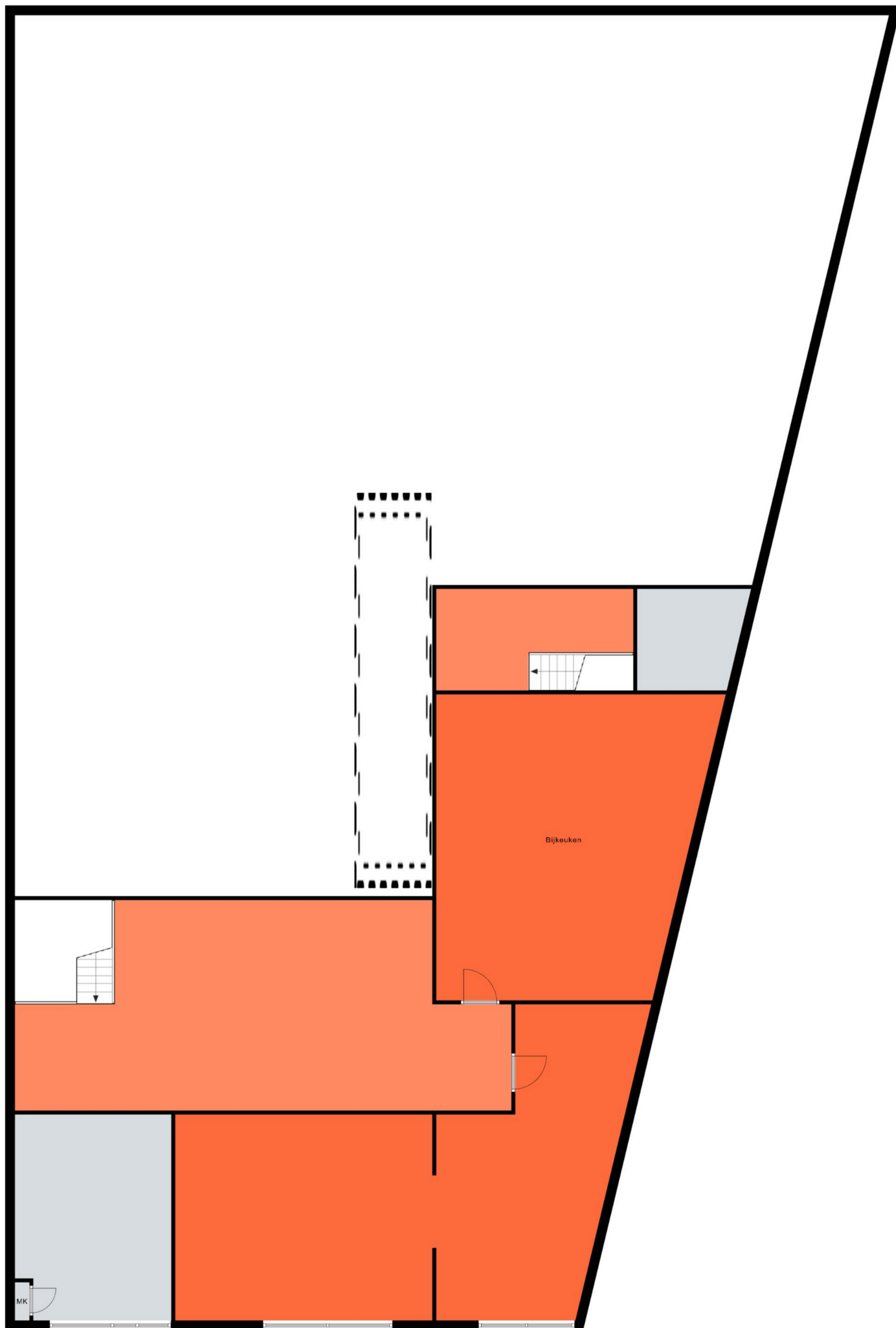


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

22.63 m







12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oldenzaal

E

1649

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Omgevingsloket

Regels op de kaart

Hetu

Let op: U bekijkt nu de informatie die op 31-12-2024 zichtbaar was. U ziet dus alleen informatie die toen zichtbaar was. [Terug naar vandaag](#)

Legenda

Kaartlagen

Document

Gekozen locatie

Transparantie

Plankaart

bestemmingsplan: Oldenzaal

meer kenmerken

vastgesteld 05-03-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plaats

Regels

Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

Bedrijventerrein - Wonen-Werken

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

bedrijf tot en met categorie 2

Maatvoeringen (3)

Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)

Maximum bebouwingspercentage terrein (%) 80

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m) 12

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m) 12

Omgevingsloket

Regels op de kaart

Hetu

Let op: U bekijkt nu de informatie die op 31-12-2024 zichtbaar was. U ziet dus alleen informatie die toen zichtbaar was. [Terug naar vandaag](#)

Legenda

Kaartlagen

Document

Gekozen locatie

Transparantie

Plankaart

bestemmingsplan: Oldenzaal

meer kenmerken

vastgesteld 05-03-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plaats

Regels

Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

Bedrijventerrein - Wonen-Werken

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

bedrijf tot en met categorie 2

Maatvoeringen (3)

Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)

Maximum bebouwingspercentage terrein (%) 80

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m) 12

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m) 12

Overig

Bestemmingsvlakken (1)



 **Bedrijventerrein - Wonen-Werken** >

Bouwvlakken (1)



 **bouwvlak** >

Functieaanduidingen (1)



 **bedrijf tot en met categorie 2** >

Maatvoeringen (3)



✓ Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)

 **Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 80** >

✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)

 **Maximum bouwhoogte (m): 12** >

✓ Maximum goothoogte (m) (1)

 **Maximum goothoogte (m): 12** >



- - o **hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

- **artikel 6 Bedrijventerrein - Wonen-Werken**

Kenmerken en kaartgegevens tonen

- **6.1 Bestemmingsomschrijving**

- **6.1.1**

De voor 'Bedrijventerrein - Wonen-Werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. een aluminiumgieterij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - aluminiumgieterij';
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- f. een LPG-vulpunt met een maximale doorzet van 1.000 m³ ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

- **6.1.2**

De oppervlakte van een bouwperceel mag maximaal 2.500 m² bedragen.

- **6.2 Bouwregels**

- **6.2.1**

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- f. inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³.

▪ 6.2.2

Erkers voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. breedte maximaal 50% van de voorgevel en diepte maximaal 1,5 m dan wel breedte maximaal 2/3 van de voorgevel en diepte maximaal 1 m;
- b. goothoogte maximaal 2,7 m.

▪ 6.2.3

Hoogte overkappingen maximaal 3 m.

▪ 6.2.4

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. minimaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande, dat voor zover de aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor of op gelijke hoogte met de achtergevel worden gebouwd deze uitsluitend aan een zijde van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- b. bouwhoogte en goothoogte:
 1. bij niet inpandige woning maximaal 6,5 m respectievelijk 3 m over een afstand van 15 m vanaf (het verlengde van) de voorgevel en 4,5 m respectievelijk 3 m in overige gevallen bij een niet-inpandige bedrijfswoning;
 2. bij inpandige woning maximaal 6 respectievelijk 3 m.

▪ 6.2.5

Gezamenlijke oppervlakte van erkers, overkappingen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning maximaal 100 m².

▪ 6.2.6

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

▪ 6.3 Afwijken van de bouwregels

▪ 6.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder b en c voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 15 m, met dien verstande dat voor ondergeschikte onderdelen van een gebouw zoals schoorstenen, masten, liftkokers, luchtbehandelingskasten of andere daarmee vergelijkbare onderdelen een bouwhoogte kan worden toegestaan van maximaal 20 m;
- b. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder e voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot 0 m;
- c. het bepaalde in artikel 6.1.2 voor het vergroten van het bouwperceel tot maximaal 5.000 m².

▪ 6.3.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 onder a kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

▪ 6.3.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 onder b kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. er wordt voldaan aan de eisen voor brandveiligheid.

- **6.4 Afwijken van de gebruiksregels**

- **6.4.1**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.1.1 voor het toestaan van een bedrijf dat niet is vermeld in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage), mits:
 - 1. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;
 - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.